LE MARCHÉ DE L'HABITATION

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de London

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2009

Table des matières

1 Marché du neuf

2 Marché de la revente

4 Économie

7 Resumé des prévisions

Marché du neuf

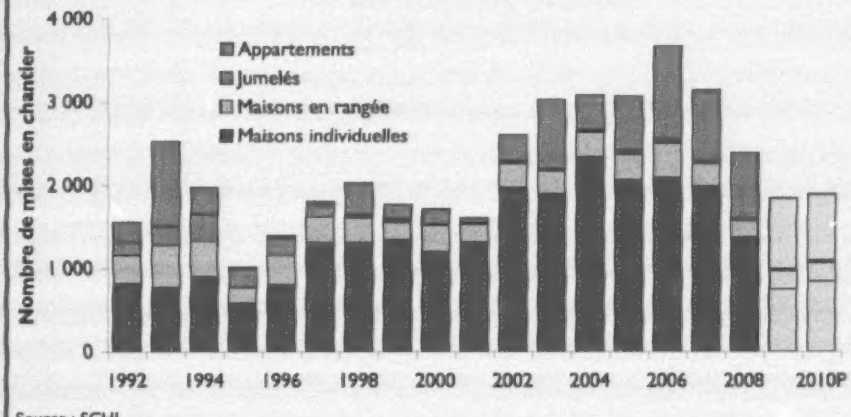
La production de logements individuels devrait croître, celle de collectifs baisser, en 2010

Le rythme de la construction résidentielle devrait être plutôt lent : on peut s'attendre à ce que le cumul des mises en chantier d'habitations s'établisse à 1 840 en 2009 et à 1 890 en 2010. Cette situation découlera principalement de la faible activité dans le segment des maisons individuelles, qui devrait se traduire par l'ajout l'an prochain d'à peine 100 unités au nombre de logements de ce type commencés cette année.

La faible reprise de l'activité du côté des maisons individuelles s'explique avant tout par la concurrence que le marché de la revente livre au marché du neuf, en particulier avec les

Figure 1

Légère reprise de la construction de maisons individuelles



Source : SCHL

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 1er octobre 2009.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

logements de construction récente (achevés 1 à 5 ans plus tôt) que nous qualifierons de « presque neufs ». La forte accélération des mises en chantier de maisons individuelles avant 2006 s'est soldée par l'accumulation de stocks importants, dont certains ont été mis en vente sur le marché de la revente. Ces logements presque neufs sont très populaires auprès des médecins et des membres de la profession infirmière ou d'autres professions liées à la santé et aux sciences naturelles. Les constructeurs comptaient ces dernières années une importante clientèle parmi ces professions, parce que le marché de la revente était serré. De nos jours, c'est précisément parmi le choix croissant de logements presque neufs que leur propose le marché de la revente que ces acheteurs trouvent en général réponse à leurs besoins. L'offre de logements existants devrait demeurer abondante, et de ce fait, cette clientèle aura tendance à acheter sur le marché de la revente plutôt que de traiter directement avec les constructeurs.

Nous tenons de différentes sources que certains constructeurs auraient décidé d'accroître leurs stocks, afin de pouvoir mieux concurrencer le marché de l'existant en ayant des habitations prêtes à emménager à proposer aux acheteurs dès la conclusion d'une transaction d'achat. Ceci étant dit, à la fin de septembre, le niveau de logements achevés et non écoulés était descendu à 99 unités, alors que plus tôt dans l'année, il se situait à 200 unités.

La construction d'appartements sera relativement robuste en 2009 et en 2010. Globalement, les unités commencées dans ce segment du marché se chiffreront à 850 cette année et 800 l'année prochaine. Bon nombre de ces unités seront des appartements locatifs haut de gamme : ceux-ci s'adressent surtout aux ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et aux retraités, deux groupes qui se laissent séduire par la commodité de cette forme de logement.

L'influence des appartements en copropriété commence aussi à se faire sentir davantage sur le marché de l'habitation de London. L'achat d'un tel appartement est parfois envisagé par les aînés ou les parents n'hébergeant plus d'enfants, à priori intéressés par la location d'un appartement haut de gamme. Les promoteurs se sont mis à bâtir des tours d'appartements en copropriété pour satisfaire cette demande.

Marché de la revente

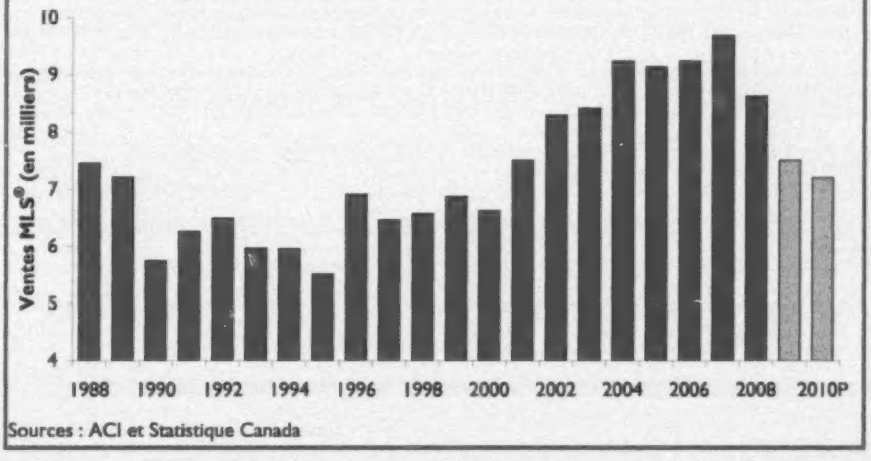
Le marché de la revente demeure équilibré

Sorti du creux où il avait sombré à la fin de 2008, le marché de la revente de la région métropolitaine de recensement (RMR) de London restera toutefois essoufflé. Les ventes de logements existants conclues par l'entremise du Multiple Listing Service (MLS®) diminueront de 13 % en 2009 pour s'établir à 7 500 transactions, et leur volume baissera à nouveau de 4 % en 2010.

Les reventes fléchissent, principalement en raison de la montée du chômage, mais l'activité sur ce marché restera bonne grâce au nombre de logements existants haut de gamme ou presque neufs qui changeront de mains. Les habitations construites depuis cinq ans ou moins sont très prisées par les professionnels de la santé et des sciences naturelles. Bénéficiant de niveaux d'emploi élevés, ces professionnels continueront d'appuyer le marché de la revente. Les accédants à la propriété sont aussi sur le point de devenir un moteur plus important de ce marché : leur taux de fertilité étant en hausse, les membres de ce groupe de consommateurs gonfleront les rangs des acheteurs de logements existants plus modestes.

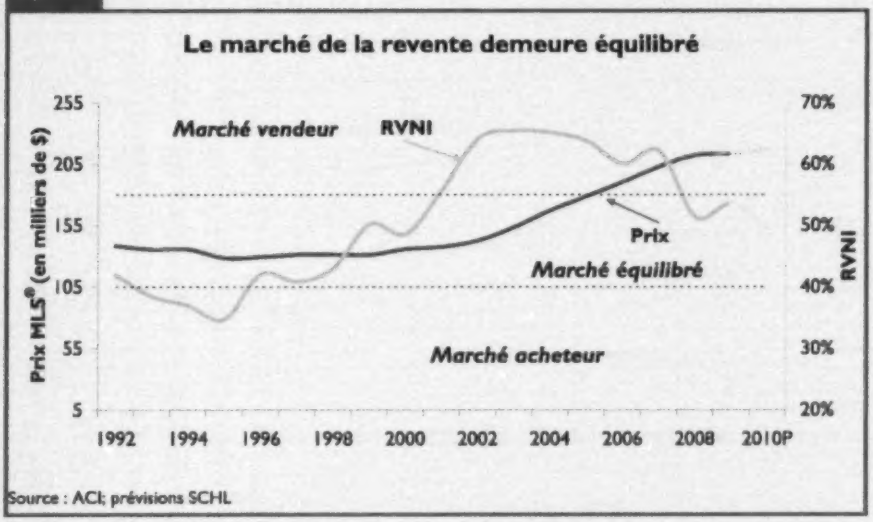
Figure 2

Ralentissement des ventes de logements existants



Sources : ACI et Statistique Canada

Figure 3



Source : ACI; prévisions SCHL

La propriété d'une habitation reste très accessible à London, ce qui aide à alimenter la demande sur le marché de la revente. Le revenu nécessaire pour devenir propriétaire à London est nettement inférieur au revenu réel des ménages. Ce rapport entre le revenu nécessaire et le revenu réel laisse supposer qu'à London, les ménages ont moins de mal à accéder à la propriété que dans plusieurs autres centres urbains en Ontario. Ce que l'abordabilité à London a pu perdre en raison de la rapide ascension des prix de revente observée par le passé a été plus que compensé par la baisse des taux hypothécaires et la croissance moins vive des prix. La meilleure conjoncture du marché a sans doute incité des acquéreurs potentiels qui avaient adopté une position attentiste à la fin de 2008 et au début de 2009 à passer à l'action, en même temps que d'autres ménages qui ont conclu de façon anticipée des transactions prévues pour 2010.

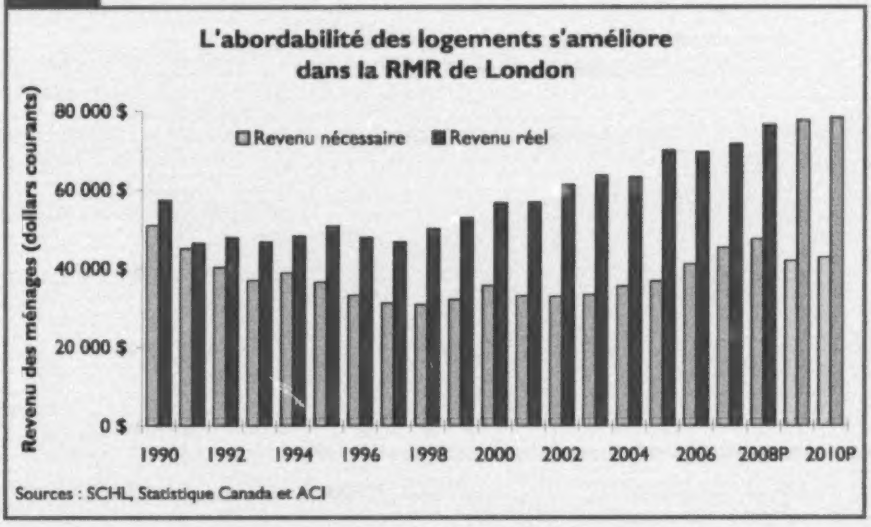
Les nouvelles inscriptions ont diminué, car les ventes par des propriétaires craignant une régression des prix, telles qu'on a pu les observer à la fin de 2008, ne sont plus aussi fréquentes de nos jours. L'offre de logements nouvellement inscrits restera toutefois importante, en raison de la montée du taux de chômage. Les nouvelles inscriptions devraient se chiffrer à 14 000 environ en 2009, soit à un niveau en retrait de 17 % par rapport à celui enregistré en 2008. Les nouvelles inscriptions ralentissant au même titre que les ventes, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI), un indicateur précurseur de la progression des prix et une mesure des conditions du marché, se maintiendra dans la fourchette caractéristique d'un marché équilibré d'ici la fin de 2010. Le rythme d'augmentation des prix devrait donc suivre le taux d'inflation global. Nous prévoyons que le prix moyen d'un logement existant s'établira à 213 500 $ en 2009 et qu'il atteindra 216 700 $ en 2010.

Économie

L'emploi

Le chômage devrait rester élevé en 2009, avant de reculer un tant soit peu en 2010. La montée du taux de chômage résulte surtout des suppressions d'emploisdans le secteur manufacturier de London. Ceci étant dit, lorsque l'horizon économique aux États-Unis s'éclaircira, l'emploi dans les industries de fabrication s'accroîtra à nouveau – étant entendu que l'expansion attendue ne suffira pas à combler les pertes encaissées ces dernières années.

Figure 4



Sources : SCHL, Statistique Canada et ACI

Par ailleurs, la vigueur continue du dollar canadien vis-à-vis de la devise américaine nuira aux exportations de produits manufacturés et, partant, au redressement de l'emploi dans ce secteur. Les travailleurs de la fabrication sont portés à acheter des logements existants. L'emploi dans le secteur manufacturier restant faible, la demande de logements existants reculera sans doute au cours des années à venir.

Les personnes mises à pied dans le secteur manufacturier ont réduit leurs dépenses, ce qui a entraîné des pertes d'emploi dans certains secteurs liés aux services, notamment dans le commerce de détail. Cette tendance, qui touche surtout les jeunes (âgés de 15 à 24 ans) se poursuivra en 2010. Les employeurs dans les services, en particulier les soins de santé et les sciences naturelles, continueront toutefois à embaucher, ce qui aidera à compenser les suppressions de postes intervenues ailleurs.

Face à la perspective d'une reprise économique aux États-Unis, certaines usines de fabrication d'automobiles situées dans la RMR de London et alentour ont déjà augmenté leurs quarts de travail ou envisagent de le faire.

La valeur du dollar canadien se rapproche de la parité avec le dollar américain au gré de la reprise de l'économie mondiale et de la hausse du cours du pétrole. Le dynamisme du huard pèsera sans doute sur la demande à l'exportation des produits manufacturés à London, ce qui nuira à l'emploi dans le secteur manufacturier de la région.

Les professionnels de la santé ou des sciences naturelles ont toujours eu tendance à favoriser les maisons individuelles neuves. Leur revenu et leur sécurité d'emploi leur permet d'acheter sur le marché du neuf, dans des fourchettes de prix supérieures. De nos jours, ils sont toutefois enclins à se tourner vers le marché de la revente, où le gonflement de l'offre de logements presque neufs leur donne accès à des habitations disponibles plus rapidement. Ces professionnels resteront le principal moteur des ventes de logements existants dans les quelques années à venir.

Démographie

Le solde migratoire a une grande influence sur la demande de logements à London. La majeure partie des nouveaux arrivants à London sont des immigrants internationaux, suivis de migrants intraprovinciaux. Le bilan de la migration interprovinciale restera toutefois négatif.

Les principaux groupes d'immigrants qui choisissent de s'installer à London sont originaires soit de l'Amérique du Sud, soit du Moyen-Orient. Bon nombre d'entre eux viennent vivre dans la région parce qu'ils ont déjà de la parenté ou des amis à London. La forte croissance de l'emploi à London ces dernières années a aussi incité les immigrants à choisir cette ville comme lieu d'établissement définitif au Canada.

Selon les résultats du Recensement de 2006, Toronto est la principale source des migrants intraprovinciaux qui arrivent à London. Ces migrants sont surtout des jeunes personnes. Âgés de 20 à 35 ans, ces nouveaux venus étayent le marché locatif et le marché de la revente de London depuis plusieurs années.

Les immigrants qui s'établissent à London sont enclins à acheter des logements sur le marché de l'existant parce qu'il leur est possible de le faire avec des frais de possession similaires au coût d'une location. À leur arrivée à London, la plupart des immigrants optent pour la location d'un logement dans une tour d'habitation non loin des transports et des services. Une fois habitués à la vie à London, ils déménagent souvent dans une maison en rangée proche de leur premier domicile.

Les migrants intraprovinciaux pour leur part commencent parfois par louer un logement à London, mais bon nombre d'entre eux se rendent tout de suite acquéreurs d'une maison individuelle sur le marché de la revente, plus abordable que là où ils habitaient précédemment. Les migrants intraprovinciaux qui commencent par louer un logement deviennent assez rapidement propriétaires-occupants, en général en l'espace de deux ans. Une partie des migrants intraprovinciaux que London accueille achètent des maisons individuelles neuves. Ces personnes travaillent plus souvent qu'autrement dans le secteur de la santé et touchent un revenu suffisant pour financer ce type d'acquisition.

Les naissances se multiplient dans la RMR de London, à la fois parce que le nombre de femmes qui ont des enfants s'accroit et parce que le nombre moyen d'enfants mis au monde par les mères augmente lui aussi. Ce phénomène s'explique, d'une part, par le fait que les femmes enfantent à un âge plus avancé (entre 30 et 40 ans) et, de l'autre, par l'arrivée de la génération de l'écho-boom (qui a aujourd'hui entre 12 et

32 ans) à l'âge d'avoir des enfants. Les ménages qui s'agrandissent de la sorte chercheront à accéder à la propriété en faisant l'acquisition d'une première habitation sur le marché de la revente. Ils seront ainsi l'un des principaux moteurs des ventes de logements existants à London.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de l'année, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. La Banque du Canada s'est engagée à maintenir son taux cible à 0,25 % d'ici le milieu de 2010, à moins que des pressions inflationnistes ne justifient sa révision à la hausse.

Les taux hypothécaires ont régressé en 2009, mais devraient demeurer relativement stables durant le reste de l'année. En 2010, les taux hypothécaires affichés entameront une lente remontée : celui des prêts de un an se situera l'an prochain entre 3,50 et 4,25 % et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 4,50 et 6,00 %.

Figure 5

Augmentation des taux hypothécaires

Sources : Banque du Canada; prévision de la SCHL.

Resumé des prévisions
RMR de London
Automne 2009

	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	9 234	8 620	8 620	7 500	-13,0	7 200	-4,0
Inscriptions nouvelles MLS®	15 376	15 590	16 769	14 000	-16,5	14 500	3,6
Prix moyens MLS® ($)	190 521	202 908	212 092	213 500	0,7	217 000	1,6
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 090	1 983	1 369	750	-45,2	850	13,3
Logements collectifs	1 584	1 158	1 016	1 090	7,7	1 040	4,6
Jumelés	42	42	24	20	-16,7	20	0,0
Maisons en rangée	414	278	205	220	7,3	220	0,0
Appartements	1 128	838	787	850	8,0	800	-5,9
Tous types de logement confondus	3 674	3 141	2 385	1 840	-22,9	1 890	2,7
Prix moyen ($)							
Logements individuels	273 548	290 342	320 039	321 000	0,3	322 000	0,3
Prix médian ($)							
Logements individuels	250 975	266 000	295 900	310 000	4,8	312 000	0,6
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	5,2	3,6	3,5	1,5	-	1,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,6	3,6	3,9	4,2	0,3	5,0	0,8
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	790	816	834	840	-	850	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,03	-2,7	3,83	-0,2
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,55	-1,5	5,75	0,2
Nombre annuel d'emplois	245 600	247 400	244 300	238 000	-2,6	239 000	0,4
Croissance de l'emploi (%)	1,0	0,7	-1,3	-6,0	-	0,7	-
Taux de chômage (%)	6,2	6,1	7,0	10,2	-	9,8	-
Migration nette [1]	2 369	2 659	2 600	2 300	-	2 400	-

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), (CANSIM), London & St. Thomas Association of Realtors (LSTAR)®, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

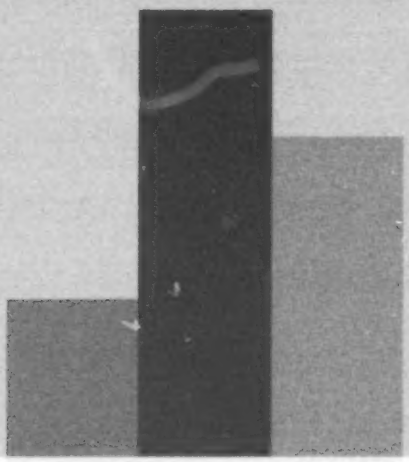
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64329_2009_B02